

# Historisches Wohnhaus in Bad Goisern mit Potenzial



Außenansicht

Objektnummer: 1607\_2255

Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4822 Bad Goisern am Hallstättersee
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Wohnfläche:</b>	228,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,02
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

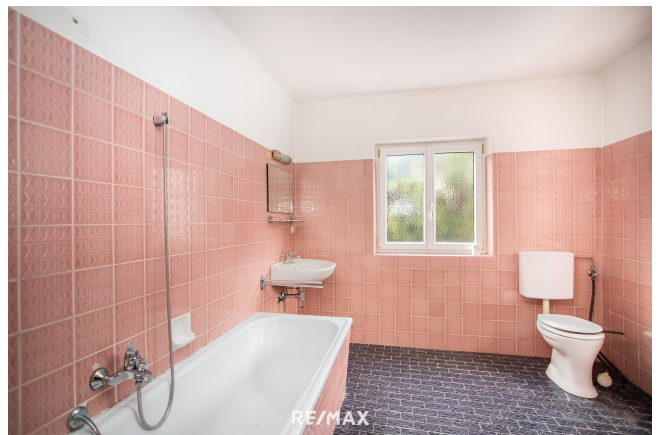


**Richard Riedler**

RE/MAX Bad Ischl  
Esplanade 4  
4820 Bad Ischl

T +43/6132/26757 26757  
H +43 664/4378 687



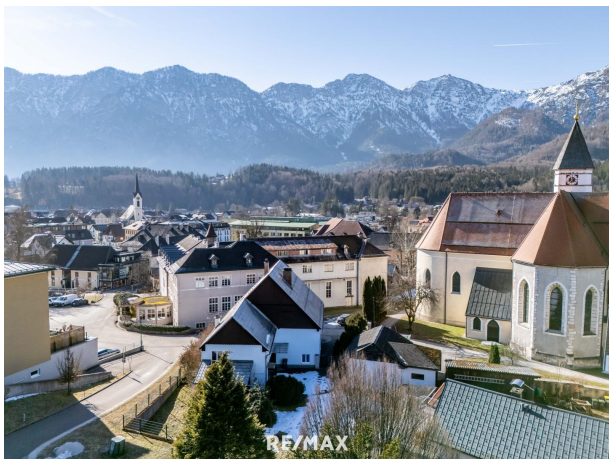


















## Objektbeschreibung

Willkommen in Bad Goisern! Diese Liegenschaft bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus historischem Charakter und Gestaltungsmöglichkeiten. Das ca. 1900 erbaute Wohnhaus wurde stetig renoviert und erweitert, sodass es heute mit großzügigem Platzangebot, attraktiven Wohnbereichen und durchdachten Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Liebe Kollegen, **Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link: [Video Lage & Umgebung](#)**

Das Wohnhaus liegt in unmittelbarer Zentrumsnähe von Bad Goisern und bietet eine hohe Lebensqualität mit bester Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe, und auch die berühmten Seen sowie Skigebiete des Salzkammerguts sind nur wenige Fahrminuten entfernt. **Raumaufteilung & Highlights** Dieses Wohnhaus beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup> und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationen- Haushalte oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. • 2 Bäder inkl. WC: Komfortable Aufteilung für größere Haushalte oder potenzielle separate Wohneinheiten • 8 Zimmer & 2 Wohn-Essbereiche: Viel Platz für individuelle Gestaltung – sei es als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyräume • 2 Küchen: Perfekt für eine Nutzung als Zweifamilienhaus oder zur Vermietung einer separaten Einheit • Erker mit Holzverkleidung: schafft eine besondere Wohnatmosphäre mit traditionellem Charme • Kachelofen im Erdgeschoss: sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Wohnklima • Zubau Nordseite (2018) mit Holzhütte (ca. 11 m<sup>2</sup>): praktische Erweiterung für zusätzlichen Stauraum oder als kleine Werkstatt • Zubau mit separatem Hauseingang: bietet mehr Flexibilität für eine mögliche Aufteilung in zwei Wohneinheiten

**Außenbereich & Stellplätze** Die Außenfläche von 580 m<sup>2</sup> bietet eine angenehme Mischung aus Grünflächen und nutzbaren Bereichen. Ein gepflegter Garten lädt zum Entspannen ein, während mehrere Stellplätze für Pkw und zwei geräumige Garagen (19,88 m<sup>2</sup> & 17,18 m<sup>2</sup>) ausreichend Platz für Fahrzeuge und Lagerfläche bieten. Technische Ausstattung & Modernisierung Das Wohnhaus wird über eine Ölfeuerungsanlage von Windhager (Baujahr 1994) beheizt. Die Fenster wurden teilweise erneuert, um eine bessere Wärmedämmung zu gewährleisten. Zudem wurde ein Einreichplan für einen Umbau bewilligt (2024), sodass zukünftige Modernisierungen problemlos realisiert werden können. Besonders praktisch: Der Zugang zum Tankraum und Keller erfolgt direkt über die Garage. Dieses Haus bietet ein außergewöhnliches Potenzial für Familien, die den Charme eines historischen Gebäudes schätzen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Anwesen persönlich zu zeigen! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Die angegebenen, monatlichen Betriebskosten in Höhe von € 288,-- beinhalten die Gemeindevorschreibungen (Müll, Kanalgebühren und Grundsteuer) sowie die Gebäudeversicherung – Inklusiv Heizung (ÖL) und Wasser (Wassergenossenschaft Bad Goisern) und wurden auf Basis der letztjährigen Abrechnungen ermittelt. Bei gegenständlicher Liegenschaft muss ein Hauptwohnsitz begründet werden. Dieses Mehrfamilienhaus wird über das digitale, offene Angebotsverfahren (kurz DAVE) vermittelt. Der angegebene Startpreis in Höhe von € 485.000, -- ist somit als Startpreis zu verstehen. Weitere Infos online unter [www.remax.at/dave](http://www.remax.at/dave) oder beim zuständigen Objektmakler. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 50.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Kategorie:  
Klasse Heizwärmebedarf:  
Gesamtfaktor 1.02  
Energieeffizienzklasse:  
Z:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".